

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo

Via Luigi Einaudi n. 20 - 12100 CUNEO

QUESITI DIRITTO-FISCO-URBANISTICA: IL COLLEGIO RISPONDE

Richiedente

Geometra xxxxxxxxxxxx di Alba

Quesito

Si chiede se la compravendita fra privati di un'unità immobiliare collabente, accatastata in categoria F2, sia tassabile ad imposta di registro ed in che misura.

Risposta

In caso di compravendita fra privati di un'unità immobiliare collabente, accatastata in categoria F2, tale compravendita è soggetta ad imposta di registro e sconta l'ordinaria imposizione in misura proporzionale al 9% sul prezzo pattuito, con il minimo di Euro 1.000.

Ovviamente non è applicabile la regola del cosiddetto "prezzo-valore" mancando la rendita catastale e non essendo la categoria F2 propria di un'unità immobiliare destinata ad abitazione.

Potrebbe essere consigliabile una perizia valutativa dell'unità immobiliare, ovviamente precedente alla compravendita, in quanto il prezzo dichiarato in atto sarà soggetto a controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate, ma l'eventuale necessità di redazione della perizia valutativa è da valutare caso per caso.

Per completezza, si noti che l'Agenzia delle Entrate, con la Risposta all'interpello n. 357/2019, ha escluso che sia applicabile, a tale compravendita, l'agevolazione prima casa comportante l'applicabilità dell'imposta di registro al 2% (nota II bis in calce all'articolo 1 Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR D.p.r. 131/1986); nell'interpello l'Agenzia delle Entrate fa riferimento all'Ordinanza della Corte di Cassazione n. 7653 del 2018 nella quale la Suprema Corte ritiene che le unità immobiliari censite in categoria F2 non rientrerebbero nella definizione di "fabbricato".

08 febbraio 2021

Nota finale

La risposta che precede è frutto di una iniziativa assunta dal Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo nel contesto dell'attività istituzionale di formazione e supporto agli iscritti al Collegio che intendano ottenere risposte a quesiti inerenti alla professione e ad approfondire temi oggetto dei convegni a cui hanno partecipato organizzati dalla Fondazione dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo. La risposta è evasa all'esito dell'esame puntuale della normativa e della prassi di riferimento, con riferimento alla data del suo rilascio, ed è resa in relazione alle sole informazioni fornite nel quesito, sul presupposto che esse siano complete.

Il Collegio si impegna a fornire la migliore risposta possibile, ma è di comune conoscenza che nei campi diritto-fisco-urbanistica l'evoluzione normativa e le diverse interpretazioni sono all'ordine del giorno, di conseguenza la risposta non è vincolante e non rende in alcun caso il Collegio responsabile, né laddove siano adottati dai fruitori della risposta comportamenti in linea con le letture e le interpretazioni del Collegio, comportamenti poi smentiti o superati da modifiche normative o da difformi interpretazioni e condotte degli uffici/enti interessati, né tantomeno laddove siano adottati dai citati fruitori comportamenti ispirati dalla risposta ma non coerenti con essa.